BLATT 1

GEMEINDE WANG
LANDKREIS FREISING

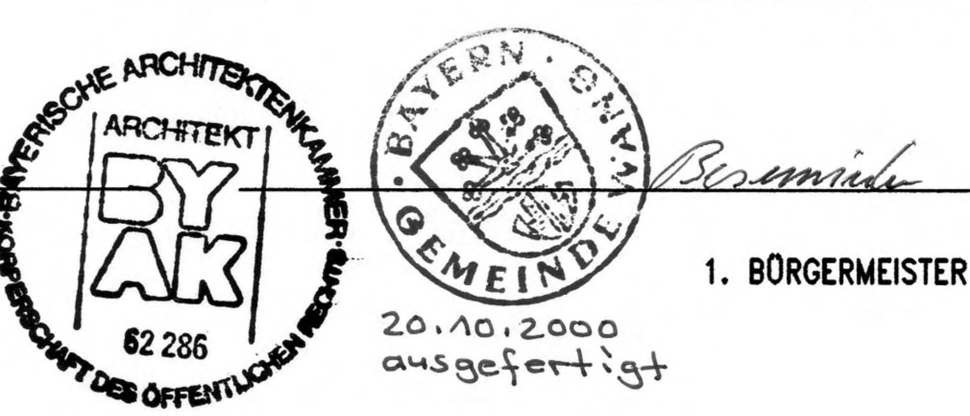
BEBAUUNGSPLAN
SIXTHASELBACH – SÜD

BEBAUUNGSPLAN M. 1/1000 (BLATT 1)
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

SCHNITTEPLAN M. 1/200 (BLATT 2)

ENTWURF 21.09.1999
GEÄ.: 24.01.2000
GEÄ.: 02.05.2000

PETER WACKER
ARCHITEKT



1. BÜRGERMEISTER

ARCHITEKT – STADTPLANER
DIPL. ING. PETER WACKER
BAHNHOFSTR. 3 85405 NANDLSTADT
TEL.08756/9605-0 FAX.08756/9605-22

2.0.0 FESTSETZUNGEN UND HINWEISE DES BEBAUUNGSPLANES

2.1.0 PLANZEICHEN FÜR FESTSETZUNGEN

2.1.1 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

2.1.2 BAUGRENZE

2.1.3 UMGRENZUNG FÜR DOPPELGARAGEN = DGa

2.1.4 STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

2.1.5 FIRSTRICHTUNG DER ZU PLANENDEN GEBÄUDE

2.1.6 UNTERSCHIEDLICHE NUTZUNG

2.1.7 ÖFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSFLÄCHE MIT ANGABE DES STRASSENPROFILS

2.1.8 VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

V VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH

2.1.9 FELDWEG

2.1.10 LÄRMSCHUTZ
(AKTIVE LÄRMSCHUTZMASSNAHMEN, Z.B. LÄRMSCHUTZSWAND)

2.1.11 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE

SPIELPLATZ

2.1.12 PRIVATES GRÜN

2.1.13 REGENRÜCKHALTEBECKEN

2.1.14 ART U. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE (NUTZUNGSSCHABLONE)

BAUWEISE z.B. ED

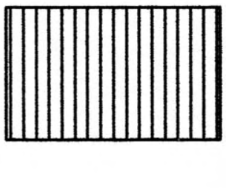
ART DER BAULICHEN NUTZUNG z.B. WA	ANZAHL DER VOLLGESCHOSSE z.B. II
MAX. GRUNDFLÄCHE z.B. 330m2	BAUWEISE z.B 0

WA	ALLGEMEINES WOHNGEBIET GEM. §4 BauNVO
MI	MISCHGEBIET GEM. §6 BauNVO
II	ZWEI VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE FESTGESETZT
ED (im Dreieck)	NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
0	OFFENE BAUWEISE GEM. §2 ABS.2 BauNVO

2.2.0 PLANZEICHEN FÜR HINWEISE

2.2.1	o————o	GRUNDSTÜCKSGRENZE MIT GRENZSTEIN
2.2.2	— — — — —	VORGESCHLAGENE NEUE GRUNDSTÜCKSTEILUNG
2.2.3	– – – – – –	VORGESCHLAGENE AUFHEBUNG DER ALTEN GRUNSTÜCKSGRENZE
2.2.4	A △ . _ . _ . _ △ A	SCHNITTLINIE
2.2.5	430	FLURNUMMER
2.2.6	3 (im Quadrat)	VORLÄUFIGE TEILGRUNDSTÜCKSNUMMER

2.2.7  ALTBEBAUUNG (WOHNGEBÄUDE)

2.2.8  ALTBEBAUUNG (NEBENGEBÄUDE)

2.3.0 SONSTIGE PLANZEICHEN

2.3.1 453 HÖHENLINIE PRO 1,0 m MIT ANGABE IN METER ÜBER NN

2.3.2 BÖSCHUNG

DIE GEMEINDE WANG, LANDKREIS FREISING, ERLÄSST AUFGRUND DES §2 ABS. 1, DER §§ 9 UND 10 DES BAUGESETZBUCHES (BauGB), DES ART. 23 DER GEMEINDEORDNUNG FÜR DEN FREISTAAT BAYERN (GO), DES ART.98 DER BAYERISCHEN BAUORDNUNG (BayBO), DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) IN DER FASSUNG VOM 23.01.1990 (BGBl. IS. 127) UND DER VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTS (Planzeichenverordnung 1990-PlanzV 90) VOM 18. DEZEMBER 1990 (BGBL. IS. 58) DIESEN BEBAUUNGSPLAN ALS

S A T Z U N G

DIESER BEBAUUNGSPLAN ERSETZT ALLE INNERHALB SEINES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES FRÜHER FESTGESETZTEN BEBAUUNGS- UND BAULINIEN-PLÄNE.

2.4.0 F E S T S E T Z U N G DURCH TEXT

2.4.1.0 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.4.1.1 DIE ZULÄSSIGE WANDHÖHE DARF 3.70 m ÜBER OK ROHFUSSBODEN IM EINGANGSBEREICH ERDGESCHOSS NICHT ÜBERSCHREITEN.

2.4.1.2 DIE OBERKANTE FERTIGFUSSBODEN IM ERDGESCHOSS DARF MAX. 20 cm ÜBER DER IM SCHNITTPLAN FESTGELEGTEN EBENE LIEGEN.

2.4.1.3 GARAGENGESCHOSSE IN SONST ANDERS GENUTZTEN GEBÄUDEN WERDEN GEM. § 21a ABS.1 BauNVO AUF DIE ZAHL DER ZULÄSSIGEN VOLLGESCHOSSE NICHT ANGERECHNET.

2.4.1.4 IM MISCHGEBIET SIND LACKIERBETRIEBE NICHT ZULÄSSIG.

2.4.2.0 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

2.4.2.1 DIE AUS DEM PLAN DURCH FESTSETZUNG DER ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKS-FLÄCHEN SICH ERGEBENDEN GRENZABSTÄNDE DÜRFEN AUCH BEI EINER ÄNDERUNG DER BESTEHENDEN ODER NICHTEINHALTUNG DER VORGE-SCHLAGENEN GRUNDSTÜCKSGRENZEN NICHT UNTERSCHRITTEN WERDEN.

2.4.2.2 DIE GRENZABSTÄNDE DÜRFEN AUCH DANN NICHT UNTERSCHRITTEN WERDEN, WENN GEM. ZIFF. 2.1.14 DER PLANZEICHENERKLÄRUNG EINE UMFANGREICHERE NUTZUNG ZULÄSSIG WÄRE.

2.4.2.3 FÜR DOPPELGARAGEN IST EINE EINHEITLICHE DACHFORM, FIRSTRICHTUNG UND FASSADENGESTALTUNG VORGESCHRIEBEN. (WIE WOHNHAUS)

2.4.2.4 FLÄCHENVERSIEGELUNG:
GARAGENZUFAHRTEN UND PKW-STELLFLÄCHEN SIND MIT FOLGENDEN BELÄGEN NICHT VERSIEGELT ZU BEFESTIGEN:
RASENPFLASTER, SCHOTTERRASEN, RASENGITTERSTEINE, WASSERGEBUNDENE DECKEN, KEINE ASPHALTBELÄGE.

2.4.3.0 ÄUSSERE GESTALTUNG

2.4.3.1 DACHFORM: SATTELDACH (HAUPT- UND NEBENGEBÄUDE)
DACHNEIGUNG: 39° - 43° FÜR WOHNGEBÄUDE
GARAGE (DACHNEIGUNG WIE HAUPTGEBÄUDE)
DACHDECKUNG: ZIEGELWARE NATURROT ODER BETONDACHSTEINE NATURROT

2.4.3.2 DIE HAUSKÖRPER SIND IM GRUNDRISS KLAR RECHTECKIG AUSZUBILDEN.

2.4.3.3 DIE HÖHENLAGE DER GEBÄUDE IST ENTSPRECHEND DEN SCHNITTEZEICHNUNGEN ZU SITUIEREN. (ABWEICHUNGEN UM + 30 cm SIND ZULÄSSIG)

2.4.3.4 WINTERGÄRTEN UND ÜBERDACHTE PERGULEN SIND BIS ZU 1/3 DER HAUSLÄNGE BZW. HAUSBREITE ZULÄSSIG.
SIE DÜRFEN BIS 3.00 METER ÜBER DIE BAUGRENZE HINAUSRAGEN.

2.4.3.5 ERKER SIND BIS ZU 1/4 DER HAUSLÄNGE BZW. HAUSBREITE ZULÄSSIG.
SIE DÜRFEN BIS 1,50 ÜBER DIE BAUGRENZE HINAUSRAGEN.
BEI ERKERN ÜBER DIE GEBÄUDEECKE, IST EINE ÄUSSERE ABWICKLUNGSLÄNGE BIS ZU 8,00 METER ZULÄSSIG.

2.4.3.6 ZWERCHBAUTEN SIND BIS ZU 1/4 DER HAUSLÄNGE BZW. HAUSBREITE ZULÄSSIG. SIE DÜRFEN BIS 1,50 METER ÜBER DIE BAUGRENZE HINAUSREICHEN.

2.4.3.7 DACHVORSPRÜNGE SIND AM GIEBEL NUR BIS 75 cm UND AN DER TRAUFE NUR BIS ZU 45 cm ÜBER DIE AUSSENWAND HINAUS ERLAUBT.
ÜBERDACHUNGEN VON UNTERGEORDNETEN BAUTEILEN, WIE Z.B. EINGANGS-ÜBERDACHUNGEN, ÜBERDACHUNGEN VON BALKONEN, WINDFÄNGEN UND ERKERN, SIND BIS ZU EINER TIEFE VON 1.20 METER ERLAUBT.(DIE DACHNEIGUNG DARF VON DER FESTSETZUNG ZIFF. 2.4.3.1 ABWEICHEN.)

2.4.3.8 EINZELNE DACHGAUBEN SIND BIS ZU 1.60 m BREITE ZULÄSSIG.
DIE SUMME DER DACHAUFBAUTEN (GAUBEN, ZWERCHGAUBEN UND TRAUFGIEBEL) DARF 1/4 DER HAUSLÄNGE JE DACHSEITE NICHT ÜBERSCHREITEN.

2.4.3.9 DIE AUSSENWÄNDE SIND ORTSÜBLICH ZU VERPUTZEN ODER EINHEITLICH MIT HOLZ ZU VERKLEIDEN.

2.4.3.10 DOPPELHAUSHÄLFTEN SIND GESTALTERISCH IN BEZUG AUF WANDHÖHE,DACHNEIGUNG UND DACHDECKUNG AUFEINANDER ABZUSTIMMEN.

2.4.3.11 BALKONE SIND ALS SELBSTSTÄNDIGE KONSTRUKTION VORZUHÄNGEN

2.4.4.0 BESCHRÄNKUNG DER WOHNEINHEITEN

2.4.4.1 IM BEBAUUNGSPLANGEBIET WIRD DIE ZAHL DER WOHNUNGEN PRO WOHNGEBÄUDE AUF ZWEI WOHNEINHEITEN BESCHRÄNKT. (DOPPELHÄUSER GELTEN ALS EIN WOHNGEBÄUDE)

2.5.0 H I N W E I S E ZUM BEBAUUNGSPLAN

2.5.1 DAS VORHANDENE UND FERTIGE GELÄNDE IST IN DEN BAUANTRÄGEN, IN DEN ANSICHTEN SOWIE IM ERDGESCHOSSGRUNDRISS UND IN DEN SCHNITTEN MIT KOTIERUNG DARZUSTELLEN.

2.5.2 SÄMTLICHE BAUVORHABEN MÜSSEN VOR FERTIGSTELLUNG AN DIE ZENTRALE WASSERVERSORGUNGSANLAGE ANGESCHLOSSEN SEIN.
DAS ABWASSER IST IM MISCHSYSTEM ABZULEITEN. SÄMTLICHE BAUVORHABEN SIND AN DIE ZENTRALE ABWASSERBESEITIGUNGSANLAGE WANG VOR BEZUG ANZUSCHLIESSEN.
ZWISCHENLÖSUNGEN WERDEN NICHT ZUGELASSEN.
DIE GRUNDSTÜCKSENTWÄSSERUNGSANLAGE MUSS NACH DEN ANERKANNTEN REGELN DER TECHNIK (DIN 1986 FF) ERSTELLT WERDEN.

2.5.3 DIE GEPLANTEN GEBÄUDE WERDEN ÜBER ERDKABEL UND VERTEILERSCHRÄNKE AN DIE EVU (ENERGIEVERSORGUNGSUNTERNEHMEN) ANGESCHLOSSEN.
ZUR GEWÄHRLEISTUNG DER VERKEHRSSICHERHEIT WERDEN DIE VERTEILERSCHR. FÜR DIE EVU, FERNMELDEWESEN, KABELFERNSEHEN UND STRASSENBELEUCHTUNG NACH FESTLEGUNG DER VERSORGUNGSTRÄGER IN DIE ZÄUNE BZW. MAUERN INTEGRIERT, D.H. AUF PRIVATGRUND GESTELLT.
DIE HAUSANSCHLUSSLEITUNGEN ENDEN IN WANDNISCHEN AN DER, DER STR.-SEITE ZUGEWANDTEN HAUSAUSSENWAND UNTER BERÜCKSICHTIGUNG DER BAULICHEN GEGEBENHEITEN.

2.5.4 DAS HYDRANTENNETZ IST NACH DEN TECH. REGELN – DVGW ARBEITSBLATT W 331 UND 405 – AUSZUBAUEN. DER HYDRANTENPLAN IST VOM KREISBRANDRAT GEGENZUZEICHNEN.

2.5.5 IN ABSTÄNDEN BIS ZU 200 m SIND FEUERMELDESTELLEN EINZURICHTEN.
ALS FEUERMELDESTELLEN GELTEN AUCH ÖFFENTLICHE UND PRIVATE FERNSPRECHSTELLEN.

2.5.6 DAS LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE MACHT DARAUF AUFMERKSAM, DASS BODENDENKMÄLER DIE BEI DER VERWIRKLICHUNG ZUTAGE KOMMEN, DER MELDEPFLICHT NACH ART.8 DschG UNTERLIEGEN UND DEM LANDESAMT UNVERZÜGLICH GEMELDET WERDEN MÜSSEN.
DIE BAUANTRAGSTELLER SIND HIERVON ZU UNTERRICHTEN.

2.5.7 GEBÄUDE UND BAULICHE ANLAGEN SIND GEGEN SCHICHT- UND GRUND-WASSER ZU SICHERN.

2.5.7.0 EINFRIEDUNGEN

2.5.7.1 DIE EINFRIEDUNGSSATZUNG DER GEMEINDE WANG IST IN DER JEWEILS GÜLTIGEN FASSUNG EINZUHALTEN.

2.5.8.0 STELLPLÄTZE

2.5.8.1 DIE STELLPLATZSATZUNG DER GEMEINDE WANG IST IN DER JEWEILS GÜLTIGEN FASSUNG ANZUWENDEN.

3. FESTSETZUNGEN UND HINWEISE DES GRÜNORDNUNGSPLANES

3.1 FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

3.1.1 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES GRÜNORDNUNGSPLANES

3.1.2 ZU PFLANZENDER BAUM MIT FESTLEGUNG DER ART AUF ÖFFENTLICHEN GRÜNFLÄCHEN IM STRASSENBEREICH SIEHE PFLANZLISTE ZIFF. 3.3.1

3.1.3 ZU PFLANZENDER BAUM MIT FESTLEGUNG DES STANDORTBEREICHES, ZUR ORTSRANDEINGRÜNUNG
ARTENAUSWAHL NUR NACH ARTENLISTE ZIFF. 3.3.2

3.1.4 ZU PFLANZENDER BAUM MIT FESTLEGUNG DES STANDORTBEREICHES, AUF PRIVATGRUNDSTÜCKEN
ARTENAUSWAHL NUR NACH ARTENLISTE ZIFF. 3.4.1

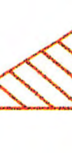
3.1.5 FESTGESETZTE STRAUCHPFLANZUNG ZUR ORTSRANDEINGRÜNUNG
ARTENAUSWAHL NUR NACH ARTENLISTE ZIFF. 3.3.3

3.1.6 VORHANDENE LAUBGEHÖLZE; ZU ERHALTEN (2 WALNUSSBÄUME, 2 BIRKEN)

3.1.7 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE IM STRASSENBEREICH

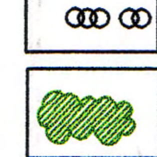
3.1.7 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE IM ORTSRANDBEREICH

3.1.8 WASSERFLÄCHE



3.1.9. PFLANZUNGEN IN SICHTDREIECKEN
BÄUME MÜSSEN AUF 2,80 METER ÜBER OK FAHRBAHN AUSGEASTET WERDEN, STRÄUCHER DÜRFEN NICHT HÖHER ALS 80 CM ÜBER OK FAHRBAHN GEHALTEN WERDEN.

3.2 PLANZEICHEN FÜR HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN



3.2.1 VORGESCHLAGENE STRAUCHPFLANZUNGEN

3.2.2 ANGRENZENDER GEHÖLZBESTAND

3.3 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

3.3.1 BAUMPFLANZUNGEN AUF ÖFFENTLICHEN GRÜNFLÄCHEN MIT FESTSETZUNG DER ART

A – SPITZ-AHORN – ACER PLATANOIDES
F – FELD-AHORN – ACER CAMPESTRE
H – HAINBUCHE – CARPINUS BETULUS
L – STADT-LINDE – TILIA COR.'GREENSPIRE'
M – SCHWED. MEHLBEERE – SORBUS INTERMEDIA

PFLANZGRÖSSEN : 3 X V STU 18-20

3.3.2 BAUMPFLANZUNGEN AUF ÖFFENTLICHEN GRÜNFLÄCHEN ZUR ORTSRANDEINGRÜNUNG MIT FESTSETZUNG DES STANDORTBEREICHES

DIE FESTGESETZTEN BÄUME SIND AUS NACHFOLGENDER ARTENLISTE ZU WÄHLEN:

ACER CAMPESTRE - FELD-AHORN
ACER PSEUDOPLATANUS - BERG-AHORN
ALNUS GLUTINOSA - SCHWARZ-ERLE
BETULA PENDULA - BIRKE
CARPINUS BETULUS - HAINBUCHE
FRAXINUS EXCELSIOR - ESCHE
PRUNUS AVIUM - VOGELKIRSCHE
SALIX ALBA - SILBER-WEIDE
SORBUS AUCUPARIA - EBERESCHE
TILIA CORDATA- WINTER-LINDE

PFLANZGRÖSSEN: HOCHSTÄMME STU 14-16 CM BZW. SOL. 300-350

3.3.3 STRAUCHPFLANZUNG AUF ÖFFENTLICHEN GRÜNFLÄCHEN ZUR ORTSRANDEINGRÜNUNG

FÜR DIE ORTSRANDEINGRÜNUNG AUF DEN ÖFFENTLICHEN GRÜNFLÄCHEN SIND FOLGENDE STRAUCHARTEN ZU VERWENDEN:

CORYLUS AVELLANA - HASEL 2xv o.B. 100-150
CORNUS SANGUINEA- HARTRIEGEL 2xv o.B. 100-150
EUONYMUS EUROPÄUS-PFAFFENHÜTCHEN 2xv o.B. 100-150
LIGUSTRUM VULGARE - LIGUSTER 2xv o.B. 60-100
LONICERA XYLOSTEUM-HECKENKIRSCHE 2xv o.B. 100-150
ROSA CANINA - HUNDS-ROSE 2xv o.B. 100-150
SALIX PURPUREA - PURPUR-WEIDE 2xv o.B. 100-150
SAMBUCUS NIGRA- HOLUNDER 2xv o.B. 100-150
VIBURNUM LANTANA - WOLLIGER SCHNEEBALL 2xv o.B. 100-150
VIBURNUM OPULUS - GEW. SCHNEEBALL 2xv o.B. 100-150

DER PFLANZABSTAND BETRÄGT 1 METER, DER REIHENABSTAND 1,50 METER.
PFLANZUNG IN GRUPPEN VON 3-5 STÜCK JE ART

3.4 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR BAUGRUNDSTÜCKE

3.4.1. BAUMPFLANZUNGEN AUF PRIVATEN GRUNDSTÜCKEN

JE 400 QM GRUNDSTÜCKSFLÄCHE IST EIN BAUM ZU PFLANZEN.
DIE BEREITS FESTGESETZTEN BAUMPFLANZUNGEN WERDEN HIERAUF ANGERECHNET.
IHR PFLANZORT KANN IM UMKREIS VON 5 M VERÄNDERT WERDEN.
VORHANDENER GEHÖLZBESTAND WIRD HIERAUF ANGERECHNET.

DIE FESTGESETZTEN BÄUME SIND AUS NACHFOLGENDER ARTENLISTE ZU WÄHLEN:
ACER CAMPESTRE - FELD-AHORN
CARPINUS BETULUS - HAINBUCHE
PRUNUS AVIUM - VOGELKIRSCHE
SORBUS AUCUPARIA - EBERESCHE
SORBUS INTERMEDIA - SCHWED. MEHLBEERE
TILIA COR.'GREENSPIRE' - STADT-LINDE
AUSSERDEM SIND ANRECHENBAR:
HOCH-UND HALBSTÄMME VON OBSTGEHÖLZEN MIT MINDESTENS 5 M WUCHSHÖHE.

PFLANZGRÖSSEN: HOCHSTÄMME STU 14-16 CM BZW. SOL. 300-350, OBSTGEHÖLZE:
HALBSTÄMME ALS DREIJÄHRIGE VEREDELUNGEN

3.4.2 STRAUCHPFLANZUNGEN

EINFRIEDUNGEN ENTLANG ÖFFENTLICHER STRASSEN UND WEGE SIND MINDESTENS ZU EINEM DRITTEL MIT STRÄUCHERN ZU HINTERPFLANZEN.
ABWEICHUNGEN HIERVON SIND NUR DORT ZULÄSSIG, WO ANDERE FESTSETZUNGEN ENTGEGENSTEHEN (Z.B. STELLPLATZNACHWEISE, ERFORDERLICHE GARAGENZUFAHRTEN).
EINFRIEDUNGEN ZWISCHEN PRIVATGRUNDSTÜCKEN SIND MINDESTENS ZUR HÄLFTE ZU HINTERPFLANZEN. ES SIND HIERFÜR LAUBGEHÖLZE MIT MINDESTENS 1,20 M WUCHSHÖ
ZU VERWENDEN.

FÜR SCHNITTHECKEN ENTLANG DER GRUNDSTÜCKSGRENZEN SIND ALLE STANDORT-GERECHTEN, GRÜNLAUBIGEN LAUBGEHÖLZE ZULÄSSIG.

ENTLANG DER STRASSEN SIND SCHNITTHECKEN BIS 1,50 M ZULÄSSIG.

3.4.3 BEREICHE MIT BEREITS BESTEHENDER BEBAUUNG

BAUGRUNDSTÜCKE MIT BEREITS BESTEHENDER BEBAUUNG GENIESSEN BESTANDSSCHUTZ.
ERST WENN HIER DAS GEMÄSS BEBAUUNGSPLAN GESCHAFFENE BAURECHT IN ANSPRUC
GENOMMEN WIRD, GELTEN DIE FESTGESETZTEN PFLANZGEBOTE.

3.4.4 PFLANZFRIST

VORGESCHRIEBENE PFLANZUNGEN AUF BAUGRUNDSTÜCKEN MÜSSEN JEWEILS 1 JAHR NACH BEZUG DER GEBÄUDE AUSGEFÜHRT SEIN.

3.5 HINWEISE ZUR GRÜNORDNUNG

3.5.1 DIE FESTGESETZTEN PFLANZGEBOTE STELLEN EINE MINDESTANFORDERUNG DAR.
WEITERE PFLANZMASSNAHMEN SIND ERWÜNSCHT.